

Bản án số: 388/2024/DS-PT  
Ngày 31-7-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Trung

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Ngô Văn Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/2024/TLPT-DS ngày 23/4/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 311/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Vũ Thị Anh Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: 57 Bến Nôm, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V; ủy quyền cho ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp Thạnh Hưng, xã TQ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy ủy quyền ngày 04/11/2023) và ông Ngô Minh Nh, sinh năm 1964; địa chỉ: C1-18.02 Gia Hòa, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 14/12/2023), ông Nh có mặt, ông N có yêu cầu xét xử vắng mặt.

**- Bị đơn:** Công ty Cổ phần Đầu tư L; địa chỉ: 104/4 ấp Hòa Bình, xã GD, huyện TB, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Văn phòng công ty – tầng G tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho ông Dương Kim Ch, sinh năm 1997; địa chỉ: tầng 2, tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 19/3/2024), có mặt.

**- Người kháng cáo:** Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu Tư L.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện ngày 31/10/2023, bản tự khai ngày 13/12/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Bà Vũ Thị Anh Đ và người đại diện theo uỷ quyền của ông Đức là ông Nguyễn Văn N, ông Ngô Minh Nh trình bày:** Ngày 18/11/2020, bà Đ và Công ty Cổ phần Đầu tư L (gọi tắt là Công ty L) có ký với nhau Thỏa thuận đặt cọc số C2-12.02/TTĐC-LSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ có ký hiệu C2-12.02, căn hộ mang số 12, nằm ở tầng 12, thuộc khối C2, thuộc Dự án Khu chung cư lô C1 (khu căn hộ cao cấp L SKY) tại lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà Đ đã chuyển tiền đặt cọc cho Công ty L trong 06 đợt với số tiền 512.466.200 đồng. Theo thỏa thuận thì thời hạn dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/9/2021, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 (ba) tháng. Tuy nhiên, đã quá 03 tháng theo cam kết, Công ty L vẫn không thể ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bà Đ. Đến ngày 28/12/2022, bà Đ và Công ty L thỏa thuận ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-12.02/TTĐC-LSKY/2020. Theo đó, hai bên thống nhất thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C2-12.02/TTĐC-LSKY/2020 ngày 18/11/2020 và Công ty L sẽ hoàn trả lại cho bà Đ số tiền 539.421.921 đồng, thời gian trả lại tiền chậm nhất là sau 90 ngày làm việc kể từ ngày ký thanh lý hợp đồng 28/12/2022. Nhưng đến nay Công ty L vẫn không có trả tiền cho bà Đ một đồng nào. Do đó, bà Đ khởi kiện yêu cầu Công ty L phải thanh toán cho bà các khoản sau: số tiền phải thanh toán theo Biên bản thanh lý hợp đồng là 539.421.921 đồng; số tiền lãi tính tạm tính từ ngày 29/3/2023 đến ngày 31/10/2023 là 10 tháng 02 ngày x 0,02%/ngày (0,6%/tháng) 539.421.921 đồng = 25.892.252 đồng. Tổng cộng là 565.314.173 đồng.

**\* Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L là bà Nguyễn Thị Ngân trình bày:** Bà Ngân thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc giữa Công ty Cổ phần Đầu tư L (gọi tắt là Công ty L) với bà Vũ Thị Anh Đ có ký các văn bản bao gồm: Ngày 18/11/2020, ký Thỏa thuận đặt cọc số C2-12.02/TTĐC-LSKY/2020 và bà Đ đã đặt cọc cho Công ty L là 512.466.200 đồng. Ngày 28/12/2022 ký Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc và biên bản xác nhận khoản tiền lãi. Công ty L đồng ý trả lại cho bà Đ số tiền gốc 512.466.200 đồng và tiền lãi từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022 là 27.878.161 đồng, nhưng có trừ tiền lãi phạt do bà Đ chậm thanh toán tiền đặt cọc là 922.440 đồng, tổng số tiền là 539.421.921 đồng, thời hạn thanh toán là 90 ngày làm việc kể ngày hai bên ký thanh lý hợp đồng, tuy nhiên đến nay Công ty L vẫn chưa thanh toán số tiền 539.421.921 đồng cho bà Đ. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Công ty L đồng ý thanh toán cho bà Đ số tiền 539.421.921 đồng thành 05 đợt, kể từ ngày có bản án hay quyết định của Tòa án nhưng chậm nhất đến ngày 30/6/2024 sẽ thanh toán xong số tiền này cho bà Đ. Đối với tiền lãi chậm trả thì Công ty L không đồng ý với lý do Công ty L đã tính lãi cho bà Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Anh Đ đối với bị đơn Công ty cổ phần đầu tư L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.*

*Buộc Công ty cổ phần đầu tư L phải trả cho bà Vũ Thị Anh Đ số tiền 572.650.311 đồng (Năm trăm bảy mươi hai triệu sáu trăm năm mươi ngàn ba trăm mười một đồng).*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/3/2024, Công ty Cổ phần Đầu Tư L là bị đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn trình bày: bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 539.421.921 đồng, bị đơn không đồng ý trả tiền lãi 33.228.390 đồng vì bị đơn không có lỗi và bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính thỏa thuận đặt cọc và các giấy tờ liên quan.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 572.650.311 đồng là có căn cứ: yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Tuy nhiên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại việc tính án phí sơ thẩm mà bị đơn phải chịu.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 18/11/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư L (sau đây viết là bị đơn) và bà Vũ Thị Anh Đ (sau đây viết là nguyên đơn) ký kết thỏa thuận đặt cọc, có nội dung: bà Đ (bên B) đã đặt cọc cho bị đơn (bên A) số tiền 512.466.200 đồng để bảo đảm cho việc xác lập và ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (còn gọi là hợp đồng mua bán căn hộ) tại phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 28/12/2022, nguyên đơn và bị đơn ký kết biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc, có nội dung: 02 bên thống nhất đồng ý thanh lý thỏa thuận đặt cọc ngày 18/11/2020 và các phụ lục, văn bản chứng từ liên quan. Bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn 512.466.200 đồng; tiền lãi 27.878.161 đồng. Nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 922.440 đồng (tiền phạt cọc do nguyên đơn chậm thanh toán). Sau khi cân trừ, bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn 539.421.921 đồng và thanh toán một lần trong thời hạn 90 ngày làm việc, kể từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng (28/12/2022). Thỏa thuận đặt cọc ngày 18/11/2020, các phụ lục và văn bản có liên quan sẽ chấm dứt, không còn hiệu lực. Sau khi các bên ký kết biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc, hết thời hạn 90 ngày làm việc, bị đơn không thanh toán cho nguyên đơn như đã cam kết tại biên bản thanh lý. Ngày 27/4/2023, bị đơn có Công văn số 16/2023/TB-L/BTGD gửi nguyên đơn xin gia hạn đến ngày 31/12/2023 sẽ thanh toán cho nguyên đơn và sẽ trả lãi suất 10% trên số tiền thanh lý nhưng không

được nguyên đơn đồng ý và từ ngày 31/12/2023 cho đến nay, bị đơn vẫn không thanh toán cho nguyên đơn. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tòa án cấp sơ thẩm xử: buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 572.650.311 đồng (trong đó có 539.421.921 đồng là khoản tiền bị đơn phải trả theo cam kết tại biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc ngày 28/12/2022 và 33.228.390 đồng là tiền lãi chậm thanh toán) là có căn cứ, phù hợp pháp luật các Điều: 3, 280, 328, 357, 422, 468 Bộ luật Dân sự.

[2] Xét đối với yêu cầu của bị đơn: yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính thỏa thuận đặt cọc ngày 18/11/2020, phụ lục và giấy tờ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc. Thấy rằng: bản chính các giấy tờ nêu trên, nguyên đơn cất giữ và phía bị đơn cũng cất giữ bản chính để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận đặt cọc. Yêu cầu của bị đơn là không phù hợp.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí sơ thẩm mà bị đơn phải chịu là có căn cứ. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều: 3, 280, 328, 357, 418, 422, 468 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều: 147, 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều: 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;
- Căn cứ khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

### **Tuyên xử**

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư L. Giữ nguyên Bản án số 41/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Anh Đ đối với Công ty Cổ phần Đầu tư L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Vũ Thị Anh Đ 572.650.311 đồng.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư L phải chịu 26.906.012 đồng. Bà Vũ Thị Anh Đ không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An trả lại cho bà Đ 13.598.135 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001292 ngày 27/11/2023.

- Án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư L phải chịu 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004584, ngày 19/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Lưu: HS, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thành Trung**